

Exposé

Reihenhaus in Boos

Neuwertiges KfW-55-Haus Baujahr 2023 mit 242 m² Nutzfläche, Sauna und weniger als 370€ Nebenkosten



Objekt-Nr. OM-446443

Reihenhaus

Verkauf: **579.000 €**

Mobil: 015679 691332

87737 Boos
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	204,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	242,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer heute rund 580.000 € in eine Immobilie investiert, vergleicht sehr genau. In dieser Preisklasse stehen häufig Einfamilienhäuser aus den 1990er oder frühen 2000er Jahren zur Auswahl, bei denen in den kommenden Jahren größere Investitionen für Heizung, Dämmung oder Modernisierung anstehen können.

Dieses Haus bietet eine andere Ausgangssituation.

Das Gebäude wurde 2023 errichtet und 2024 erstmals bezogen. Es befindet sich technisch und energetisch auf aktuellem Neubauniveau. Der KfW-55 Energiestandard, der Anschluss an das Nahwärmenetz sowie die moderne Bauqualität sorgen dafür, dass kein Investitionsstau besteht und auch mittelfristig keine größeren Modernisierungen zu erwarten sind.

Die offizielle Wohnfläche beträgt etwa 171 m². Zusätzlich stehen im Untergeschoss rund 56 m² vollständig ausgebaute und beheizte Räume (2) zur Verfügung. Zusammen mit den weiteren Flächen für Technik und Stauraum ergibt sich eine nutzbare Gesamtfläche von rund 242 m².

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Raum direkt mit der sonnigen Südterrasse und dem Garten. Das kompakte Grundstück ist pflegeleicht gestaltet, ideal für Familien, die Zeit lieber mit Leben als mit Gartenarbeit verbringen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne und eine bodengleiche Dusche.

Im Untergeschoss erwartet Sie mehr als ein klassischer Keller. Ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie ein großzügiger Gäste- oder Sportraum machen diese Ebene zu einem echten Wohnbereich.

Die durchschnittlichen monatlichen Gesamtkosten lagen zuletzt bei etwa 363 € inklusive Strom, Heizung, kommunalen Abgaben, Versicherungen und Telekom.

Ausstattung

Erdgeschoss

- Großzügiger Eingangsbereich
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Offener Wohn und Essbereich
- Zugang zur sonnigen Südterrasse mit Markise
- Angelegter Garten

Obergeschoss

- Zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer
- Großzügiges Schlafzimmer mit eigenem begehbaren Ankleidebereich
- Weiterer begehbare Ankleidebereich (z.B. Für Kinder) / Abstellraum – ideal als Stauraum, Garderobe oder zur individuellen Nutzung
- Südbalkon mit Zugang von Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer
- Hochwertiges Badezimmer mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl

Untergeschoss

- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Waschtisch
- Großer Gäste oder Sportraum
- Hobby-/Gäste- oder Werkstattraum
- Technikraum mit Nahwärmeübergabestation
- Weiterer Stauraum unter der Treppe

Technik und Komfort

- KfW-55 Energiestandard
- Nahwärmeanschluss
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Elektrische Raffstores
- Elektrisch bedienbares Hörmann Garagentor
- Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung in allen Zimmern
- Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt durch die Eigentümer angeboten.

Besichtigungen erfolgen nach einem kurzen telefonischen Kennenlernen.

Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Termin zur Besichtigung.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Neubaugebiet Beim Studentenhut in Boos im Unterallgäu. Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt und besonders familienfreundlich gestaltet.

Boos verbindet die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A7 und A96 sind Memmingen, Ulm, Augsburg, Lindau und München gut erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort auch gut für Berufspendler.

Kindergarten, Grundschule und ein Spielplatz befinden sich direkt im Ort.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Gastronomie und weitere Angebote sind ebenfalls vorhanden. Weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten.

Die naturnahe Umgebung mit dem Booser Ried und dem Booser Wald liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Darüber hinaus zeichnet sich Boos durch ein aktives Gemeindeleben mit regelmäßigen Veranstaltungen und traditionellen Festen aus. Diese tragen zu einer lebendigen und zugleich familiären Atmosphäre im Ort bei.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer EG



Außenansicht

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Wellness und Sauna UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer und Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Hobbyraum



Gäste WC EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer 2 OG



Arbeits-/Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG



Abstellraum OG

Exposé - Grundrisse

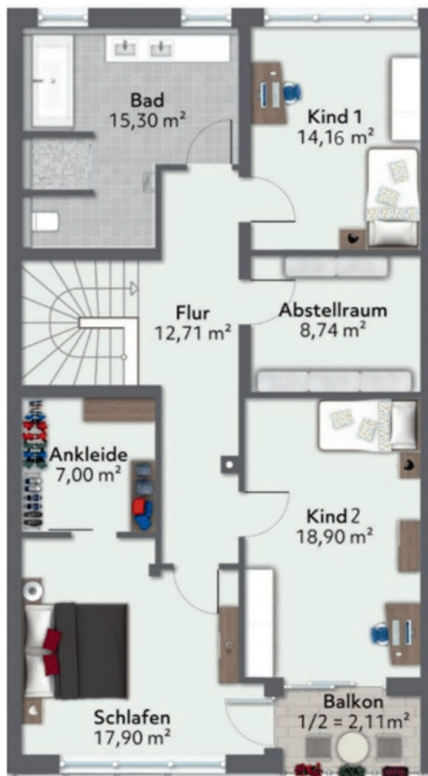


Wohnfläche Erdgescho

Diele	
HWR	
Wohnen/Essen	
Kochen	
WC	
Terrasse	(13,74 m ²)
Gesamtwohnfläche EG	
Garage und Stellplatz	

Grundriss EG

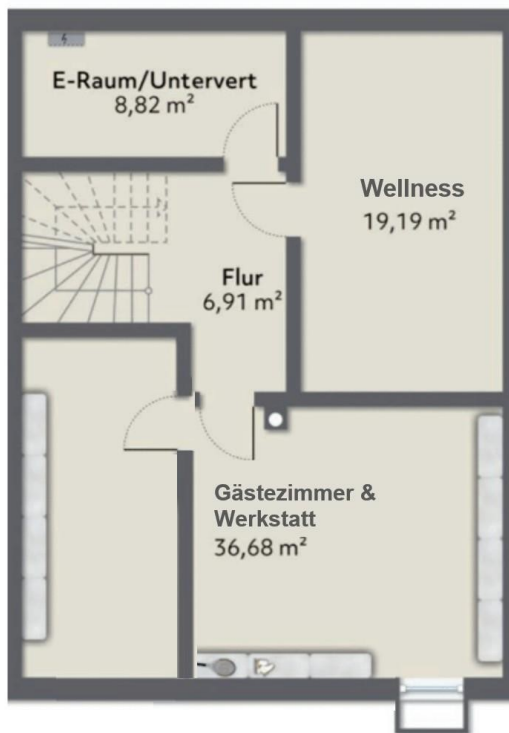
Exposé - Grundrisse



Wohnfläche Obergeschoss

Schlafen	17,90 m ²
Ankleide	7,00 m ²
Flur	12,71 m ²
Kind 1	14,16 m ²
Kind 2	18,90 m ²
Abstellraum	8,74 m ²
Bad	15,30 m ²
Balkon	(4,22 m ²) 2,11 m ²
Gesamtwohnfläche OG	96,82 m²

Grundriss OG



Nutzfläche Untergeschoss

Flur	6,91 m ²
Wellness	19,19 m ²
E-Raum/Unterverteiler	8,82 m ²
Gäste & Werkstatt	36,68 m ²
Gesamtfläche KG	71,60 m²

Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. Exposé Boos

EXPOSÉ

KfW-55 · Baujahr 2023 ·

**Dokumentierte Nebenkosten:
ca. 370 €/Monat**

**Beim Studentenhut 15b
87737 Boos**



Objektüberblick

Objektart: Reihenmittelhaus (Dreispanner – Mittelhaus)

Baujahr: 2023

Bezugsfertig seit: 2024

Zustand: Neuwertig, nahezu Erstbezug

Wohnfläche: ca. 171 m²

Zusätzlich ausgebaute, beheizte Fläche (UG): ca. 71 m²

Gesamt nutzbare Fläche: ca. 242 m²

Grundstück: ca. 204 m²

Energieeffizienz: KfW-55

Heizung: Zentrale Nahwärmeversorgung

Garage: 1

Stellplätze: 2

Kaufpreis: 579.000 €

Provision: Provisionsfrei

Objektcharakter und Positionierung

Die angebotene Immobilie wurde 2023 in massiver Bauweise errichtet und 2024 erstmals bezogen. Sie befindet sich in einem ruhigen, neu entwickelten Wohngebiet in Boos im Unterallgäu und entspricht in technischer wie energetischer Hinsicht einem modernen Neubau.

Das Gebäude erfüllt den KfW-55-Standard und ist an die zentrale Nahwärmeversorgung des Wohngebiets angeschlossen. Dadurch verbindet das Haus zeitgemäße Bauqualität mit einer zukunftsfähigen und wartungsarmen Heizlösung.

Im direkten Marktvergleich mit Bestandsimmobilien ähnlicher Preisklasse zeichnet sich das Objekt insbesondere durch folgende Punkte aus:

- sehr junges Baujahr
- kein Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau
- moderner energetischer Standard
- hochwertige Ausstattung
- gut kalkulierbare Betriebs- und Energiekosten

Die Immobilie verbindet damit Wohnkomfort, Substanz und langfristige Planungssicherheit.

Flächenkonzept und Raumstruktur

Die offizielle Wohnfläche beträgt ca. 171 m².

Ergänzend stehen im Untergeschoss rund 71 m² vollständig ausgebaute und beheizte Flächen zur Verfügung. Lediglich der E-Raum (Übergabe Nahwärme) hat keine Fußbodenheizung. Durch Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeläge entsteht hier ein wohnlicher Eindruck, der sich deutlich von einem klassischen Keller unterscheidet. Der Bereich wirkt eher wie eine zusätzliche Ebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Gesamt nutzbare Fläche: ca. 242 m².

Das Untergeschoss umfasst

- einen separaten Wellness- und Saunabereich mit Dusche
- einen großzügigen Gäste- oder Sportraum
- einen flexibel nutzbaren Hobby- oder Werkstattraum
- einen Technikraum mit Nahwärmeübergabestation

Der große Raum kann beispielsweise als Gästezimmer, Homeoffice, Fitnessbereich oder als eigener Rückzugsbereich für ein älteres Kind oder einen Teenager genutzt werden.

Die Grundrissgestaltung ermöglicht sowohl eine klassische Familiennutzung als auch Konzepte mit Homeoffice oder separatem Gästebereich.

Bauausführung und energetische Qualität

- Massivbauweise mit zeitgemäßen Dämmstandards
- KfW-55-Effizienzhaus
- Anschluss an zentrale Nahwärmeversorgung
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Moderne Fenstertechnik (Ring Fenster Kempten)
- Edle Elektrische Raffstores in anthrazit

Durch den Anschluss an das Nahwärmenetz entfallen klassische Einzelheizsysteme wie Gas- oder Ölkessel. Dies reduziert Wartungsaufwand und technische Einzelrisiken und unterstützt eine langfristig stabile Kostenstruktur.

Der Energieausweis wird im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung übergeben.

Ausstattung und zusätzliche Investitionen

Über den ursprünglichen Bauträgerstandard hinaus wurden durch die Eigentümer zusätzliche Investitionen in Höhe von rund 25.000 € vorgenommen.

Hierzu zählen unter anderem:

- hochwertige Sauna mit separatem Duschbereich
- freistehende Badewanne
- Markisen an Terrasse und Balkon
- professionell angelegte Garten- und Pflasterflächen
- geschlossenes Treppengeländer mit integrierter Beleuchtung

Diese Maßnahmen erhöhen nachhaltig Wohnkomfort und Marktattraktivität, ohne zukünftige Modernisierungsrisiken zu erzeugen.

Laufende Kosten und Betriebssicherheit

Die durchschnittlichen monatlichen Gesamtkosten 2025 lagen bei rund 363€.

Enthalten sind insbesondere:

- Strom
- Heizung über Nahwärme
- Wasser und Abwasser
- Kommunale Kosten
- Grundsteuer
- Gebäude- und Hausratversicherung
- Telekommunikation

Die dokumentierte Kostenstruktur bietet eine belastbare Grundlage für Haushaltsplanung und Finanzierungsbewertung.

Standortqualität

Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet „Beim Studentenhut“ in 87737 Boos.

Standortvorteile:

- Verkehrsberuhigte Wohnlage
- Gute Anbindung an die Autobahnen A7 und A96
- Kurze Distanz nach Memmingen
- Kindergarten und Grundschule im Ort
- Unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsflächen

Der Standort profitiert von der stabilen Nachfrage im erweiterten Einzugsgebiet Memmingen sowie von der Kombination aus ländlicher Wohnqualität und regionaler Infrastruktur.

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei angeboten.

Die Besichtigung erfolgt nach kurzem telefonischem Kennenlernen.

Fazit

Eine moderne und energetisch hochwertige Wohnimmobilie mit klarer Substanz, großzügiger Nutzfläche und stabiler Kostenstruktur.

Geeignet für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive ebenso wie für eine solide, bankenseitig gut bewertbare Finanzierung.

Eingang mit Garage & Stellplatz

Ein weiterer Stellplatz neben dem Haus ist inklusive



Garten (Süden)



Flur Erdgeschoss



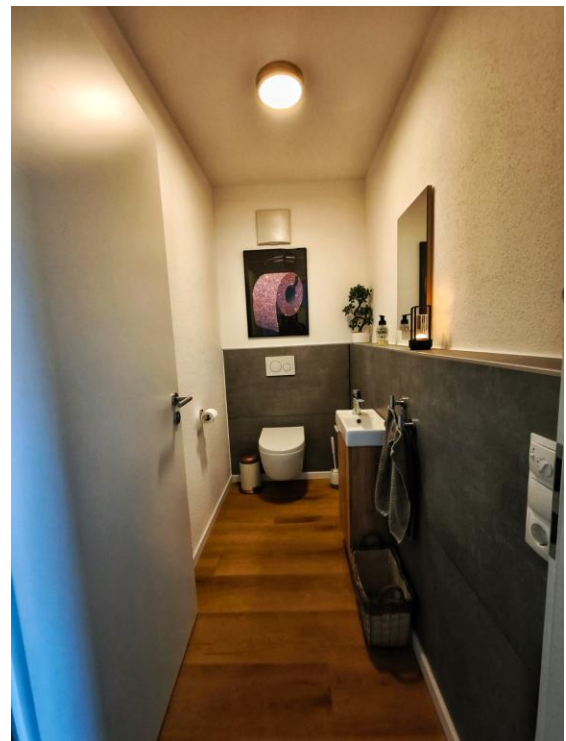
Hauswirtschaftsraum & Garderobe EG



Hauswirtschaftsraum & Garderobe EG



Gäste-WC Erdgeschoss



Treppenabgang Untergeschoss



Treppenabgang Untergeschoss



Küche, Esszimmer & Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



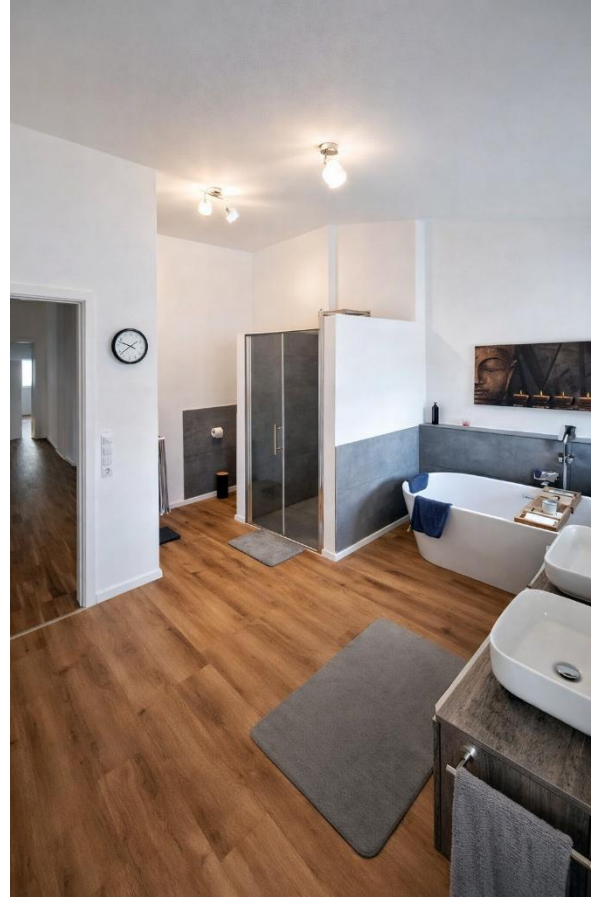
Esszimmer Erdgeschoss



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss



**Arbeits-/Kinderzimmer 1 Obergeschoss
(Nord)**



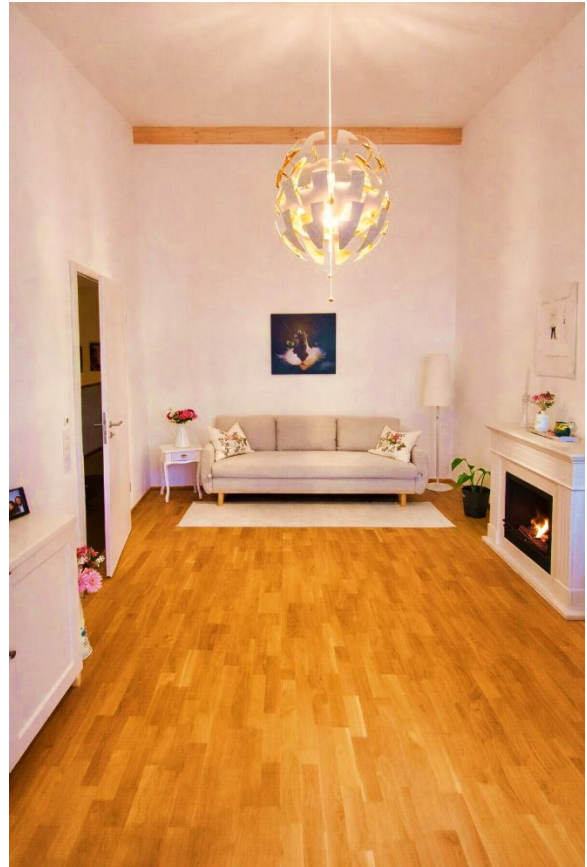
**Arbeits-/Kinderzimmer 1 Obergeschoss
(Norden)**



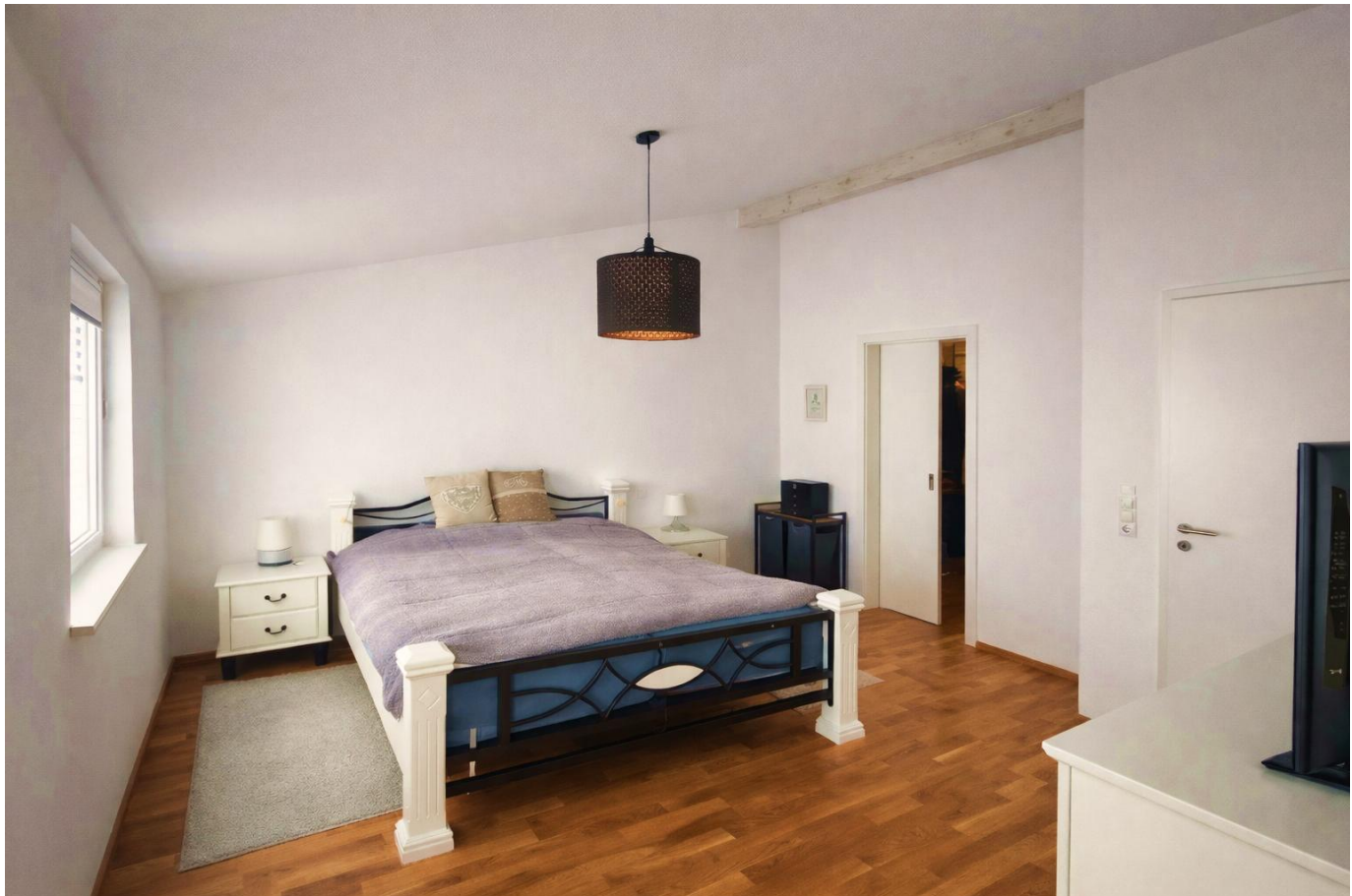
**Arbeits-/Kinderzimmer 2 Obergeschoss
(Süden)**



**Arbeits-/Kinderzimmer 2 Obergeschoss
(Süden)**



Schlafzimmer Obergeschoss



Ankleidezimmer Obergeschoss



Abstellraum / Arbeitszimmer Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Wellness Untergeschoss



Wellness Untergeschoss



Gästezimmer Untergeschoss



Gästezimmer Untergeschoss



Zugang zum Hobbyraum Untergeschoss



Technikraum & Übergabestation Nahwärmekraftwerk Untergeschoss



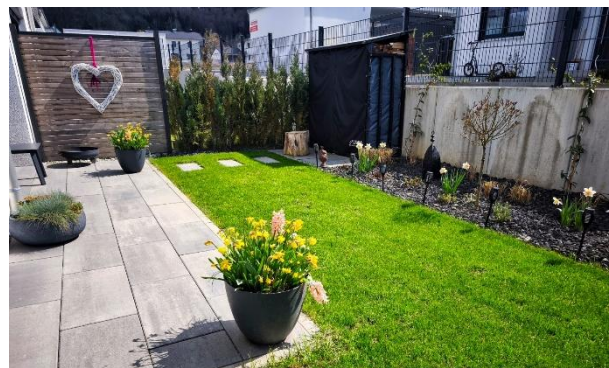
Balkon (Süden)



Garage



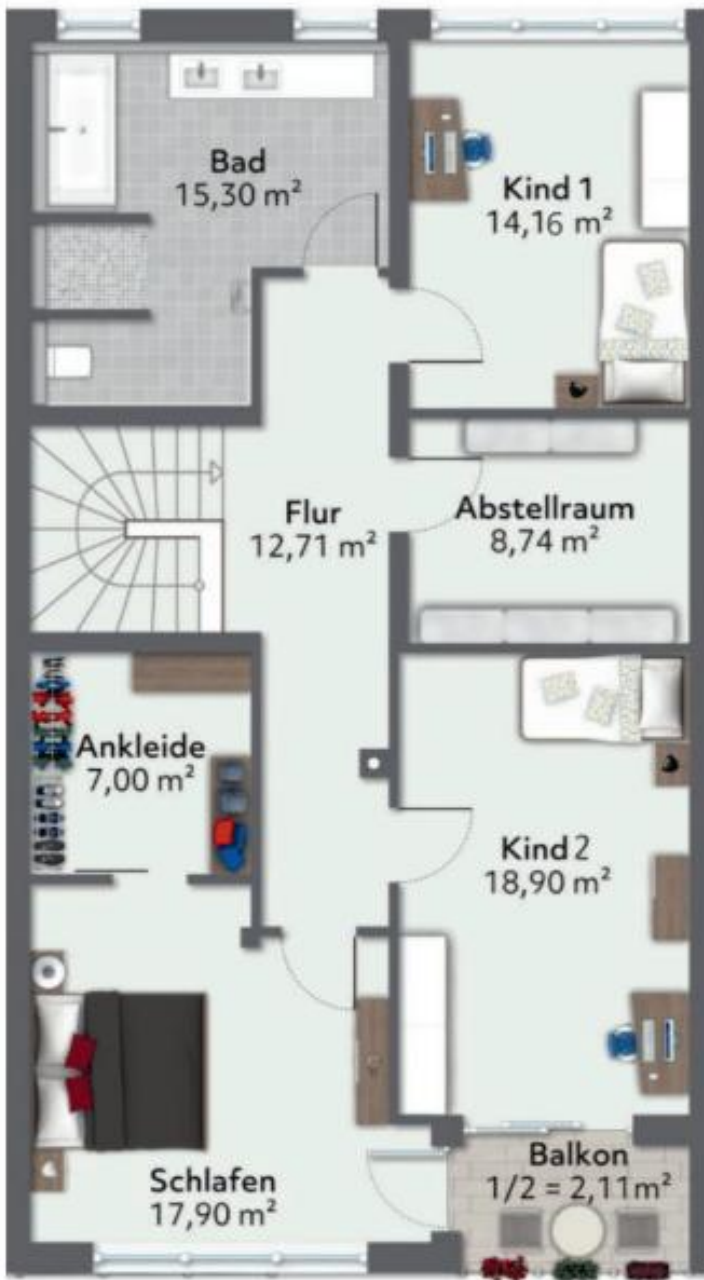
Garten





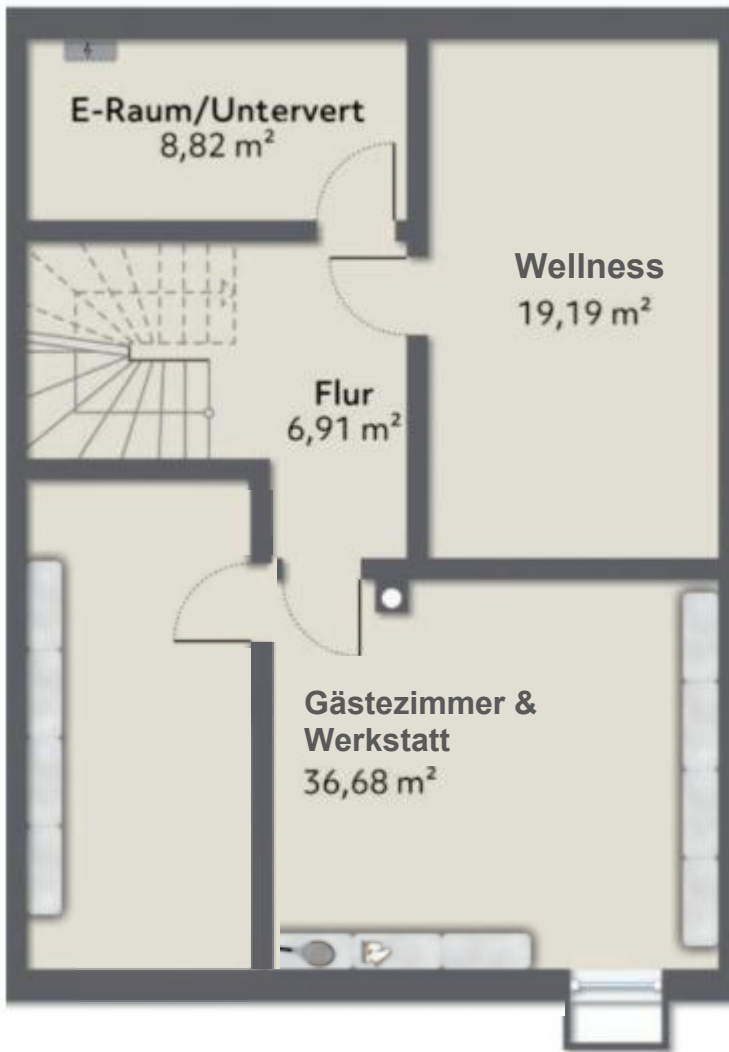
Wohnfläche Erdgeschoss

Diele	12,23 m ²
HWR	7,08 m ²
Wohnen/Essen	35,50 m ²
Kochen	8,84 m ²
WC	3,32 m ²
Terrasse	(13,74 m ²) 6,87 m ²
Gesamtwohnfläche EG	
73,84 m ²	
Garage und Stellplatz	



Wohnfläche Obergeschoss

Schlafen	17,90 m ²
Ankleide	7,00 m ²
Flur	12,71 m ²
Kind 1	14,16 m ²
Kind 2	18,90 m ²
Abstellraum	8,74 m ²
Bad	15,30 m ²
Balkon	(4,22 m ²) 2,11 m ²
Gesamtwohnfläche OG	96,82 m²



Nutzfläche Untergeschoss

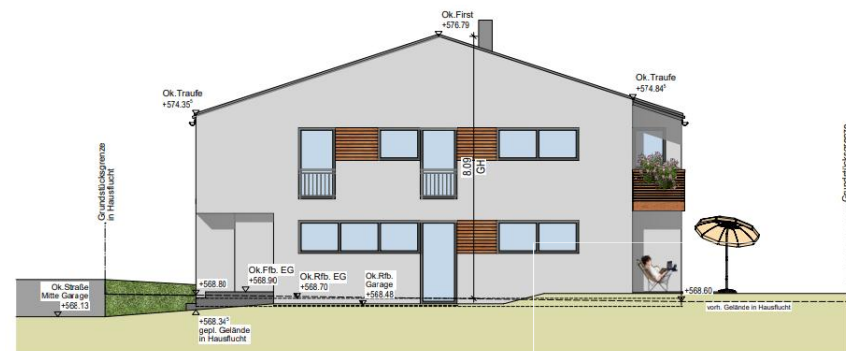
Flur	6,91 m ²
Wellness	19,19 m ²
E-Raum/Unterverteiler	8,82 m ²
Gäste & Werkstatt	36,68 m ²
Gesamtfläche KG	71,60 m ²



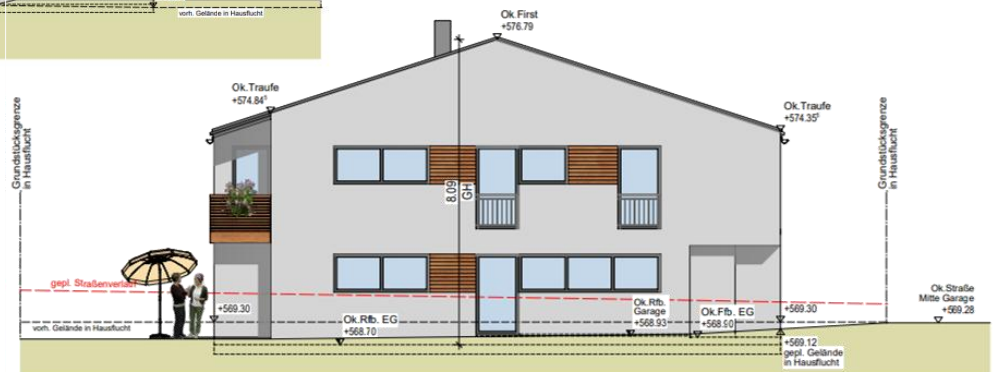
Norden



Süden



Westen



Osten

Detailberechnung Wohnfläche

Beim Studentenhut 15 · 87737 Boos · Detailnachweis nach WoFIV

Raum	Fläche (m ²)
Wohnen / Essen 7 Teilflächen	35,50 m ²
Schlafen 6 Teilflächen	17,90 m ²
Kind 1 1 Teilfläche	14,17 m ²
Kind 2 2 Teilflächen	18,90 m ²
Kochen 1 Teilfläche	8,84 m ²
Bad 5 Teilflächen	15,30 m ²
Diele 5 Teilflächen	12,23 m ²
Flur 4 Teilflächen	12,71 m ²
Ankleidezimmer 1 1 Teilfläche	7,00 m ²
Ankleidezimmer 2 1 Teilfläche	8,74 m ²
HWR 2 Teilflächen	7,08 m ²
WC 1 Teilfläche	3,32 m ²
Balkon (50%) 1 Teilfläche	2,11 m ²
Terrasse (50%) 2 Teilflächen	6,87 m ²
Wohnfläche gesamt	170,65 m²
zzgl. Gäste, Sport & Hobby	36,68 m ²
zzgl. Wellness & Sauna	19,19 m ²

Gesamte nutzbare Fläche: 226,52 m²

+ Technikraum + Garage

Jährliche Kostenübersicht

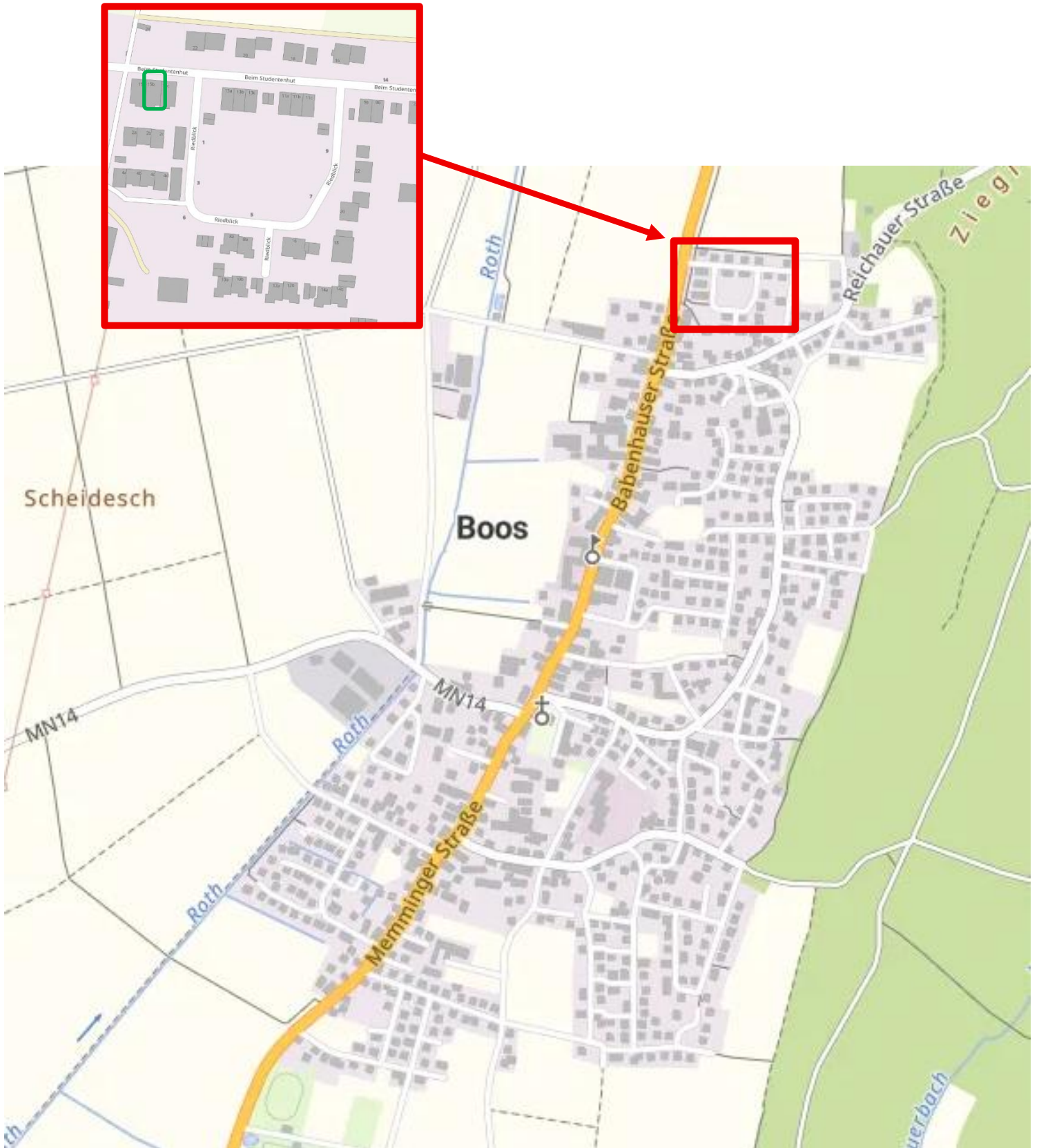
Hauskosten inkl. Nebenkosten · Beim Studentenhut 15 · 87737 Boos

Kostenposition	2023	2024	2025
Energie			
Strom	66 €	1.969 €	1.593 €
Heizung	353 €	1.504 €	745 €
Wasser / Abwasser			
Wasser	39 €	238 €	266 €
Schmutzwasser	35 €	175 €	175 €
Kommunale Abgaben			
Grundsteuer B	198 €	198 €	198 €
Abfallgebühren	-	279 €	305 €
Versicherungen			
Wohngebäudevers.	-	186 €	186 €
Haftpflicht	-	47 €	47 €
Hausrat	-	100 €	100 €
Glasversicherung	-	37 €	37 €
Sonstiges			
Schornsteinfeger	-	81 €	57 €
Telekommunikation	-	648 €	648 €
Jahreskosten gesamt	692 €	5.462 €	4.356 €
Durchschnitt monatl.	58 €	455 €	363 €

Monatl. Gesamtbelastung 2025: ca. 363 € / Monat

2023: Teiljahresdaten (Einzug unterjährig). 2024/2025: Vollständige Jahresdaten.
Telekommunikation ist optional und nicht zwingend für den Betrieb der Immobilie.

**Objektlage in Boos
Neubaubereich „Beim Studentenhut“**



Gemeinde: Eosn
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

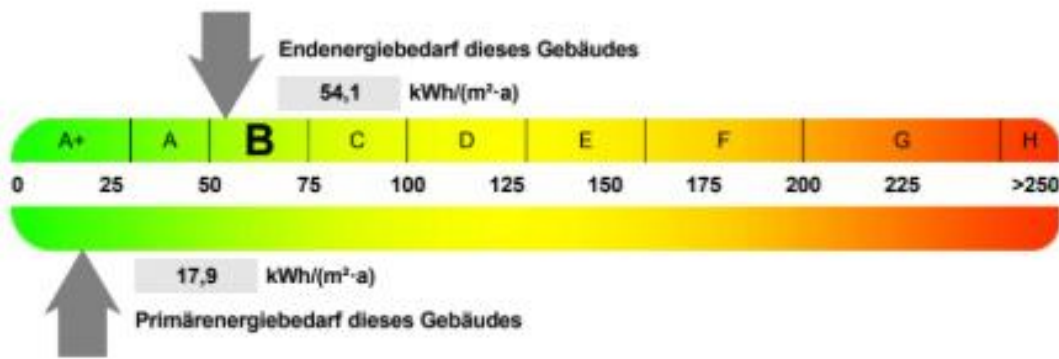
Registriernummer:

BY-2024-004906746

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **2,9** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **17,9 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **39,0 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert **0,24 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,34 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

54,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

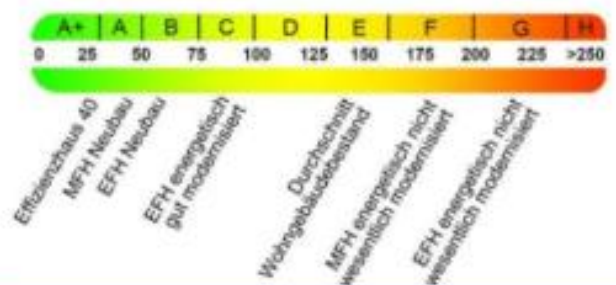
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	100,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	100,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe
² nur b
³ nur b
⁴ EFH



Der ausführliche Energieausweis wird im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung übergeben